

2026 主观应试阶段民综模考（三）-评阅分析

第一题

一、总体评价

从作答情况看，本题满分 56 分，得分普遍在 25—33 分之间，整体难度中等，各小题的作答情况差异较大。本题为民法与民事诉讼法的融合试题，涉及无因管理、合同解除、违约责任、侵权责任、以物抵债、诉的分类、证明责任分配、管辖等多项考点，对考生的知识广度和综合运用能力要求较高。阅卷中出现的主要问题有：

1.民法概念混淆，法律关系定性不准。第一问中，部分考生将无因管理与不当得利混同，用盛和公司获利无法律依据替代华琪公司为他人管理事务的分析，偏离无因管理需具备管理意思的核心要件。第四问中，不少考生将解除合同之诉误认定为形成之诉，未区分普通形成权与形成诉权的差异。第七问中，部分考生未识别出林木倾倒责任属于过错推定责任，错误要求王某证明盛和公司有过错。

2.合同解除规则理解不到位。第二问中，部分考生未能将未开发票这一从给付义务不履行与合同目的无法实现建立关联，得出无权解除的错误结论。第三问中，多数考生未能识别租赁合同作为继续性合同解除无溯及力的规则，在租金返还问题上判断不准确。第五问中，部分考生在约定解除权的判断上未进行归责性审查，仅因逾期开业 15 日即认定盛和公司有权解除。

3.诉的分类与证明责任分配判断错误。第四问中，大量考生将解除合同之诉定性为形成之诉。第九问中，部分考生对物件侵权中证明责任的倒置规则掌握不牢，未能准确区分原被告各自的证明范围。

4.以物抵债协议效力与管辖规则判断错误。第十问中，部分考生在判断《商品房认购协议》效力时，未能结合未取得预售许可证这一关键事实，错误认定协议有效。第十一问中，多数考生误将以房屋抵偿借款的合同纠纷适用不动产专属管辖，未能把握以物抵债纠纷管辖应从原法律关系的规则。

5.多项请求未作区分，说理不充分。第三问、第四问、第五问均涉及两项以上独立的诉讼请求，大部分考生将多项请求混为一谈，未用明确标识逐项区分，导致分析混乱、要点遗漏。同时，部分考生仅给出结论而缺乏要件分析，作答不够规范。

6.说理结合材料事实不够。较多考生在分析时仅笼统引用法律原则，未将本案具体事实

如台风预警时间、预售许可证状态等与法律要件相联系，导致论证缺乏事实支撑，丢失部分分数。

7.大面积留白，整题未作答。部分考生对第二问、第三问、第五问、第六问、第七问、第八问、第十问等多题整题空白。主观题只要写出结论和要点即可得分，切忌整题放弃。

8.擅自添加题目不存在的事实前提。个别考生在作答中自行添加出租人未同意装饰装修等题目并无记载的事实，或忽略未取得预售许可证等已明确记载的关键事实，导致结论偏离。

二、知识点问题

第一问：考查无因管理的构成要件与法律效果。本问失分的主要原因在于：

1.概念混淆，将无因管理与不当得利混同。部分考生用盛和公司获利无法律依据替代华琪公司为他人管理事务的分析。无因管理需具备管理意思，华琪公司主观上有为盛和公司管理事务的意思。而不当得利中受益人无需主观意思即可被动获利，二者核心判断标准不同。

2.未逐项验证无因管理构成要件。部分考生仅得出结论，未说明华琪公司对代付事项无法定或约定义务，行为目的系为盛和公司管理事务两个核心要件。缺少构成要件支撑，论证逻辑不完整。

3.定性错误，误用其他制度替代。部分考生将代付物业费定性为第三人代为履行或债的转移，称债权人变更为华琪公司，或援引用人单位责任称盛和公司工作人员执行职务有过错、由盛和公司承担替代责任，均偏离了无因管理需以无法定或约定义务为前提的核心。

4.结论方向错误。个别考生答无权，仅以合同相对性为由否定追偿，未识别华琪公司对物业费并无法定或约定义务、代付行为构成无因管理这一关键定性。

5.仅以合同约定替代定性。部分考生只写合同约定物业费由盛和公司承担、故有权请求，未上升至无因管理的构成要件分析，漏掉管理意思这一核心采分点。

第二问：考查合同法定解除权的成立与解除时点的确定。本问失分的主要原因在于：

1.未论证从给付义务与合同目的的关联。部分考生仅笼统提出盛和公司违约，未说明开发票虽属从给付义务，但影响华琪公司办理营业执照以实现餐饮经营的合同目的，缺少这一论证，根本违约的判断缺乏充分依据。

2.解除时点认定错误。部分考生误将6月2日律师函认定为有效解除通知，未注意函中考虑解除仅为意向性表述，无明确解除意思，应以起诉状副本送达日即7月18日为解除时点。个别考生甚至答成6月4日、6月11日等日期，均未准确识别解除通知的生效时点。

3.未识别律师函的意向性。多数考生将考虑解除直接等同于确定解除意思，未区分两者

的差别，导致解除时点判断错误。

4.部分考生遗漏回答第二问。审题不清，漏看了问题，直接导致整问丢分。

第三问：考查合同解除的效力与违约责任的并存。本问失分的主要原因在于：

1.未识别继续性合同解除无溯及力。大部分考生未能对《商品房租赁合同》作出继续性合同的核心定性，进而未区分已履行租赁期与未履行租赁期，导致租金返还范围的论证缺乏依据。

2.未区分两项独立请求。部分考生将返还租金与赔偿损失两项请求混为一体，未用明确标识区分。阅卷需按问采分，这种作答方式易使得分点被遗漏。同时，对赔偿损失请求仅给结论未展开说理，未说明该损失系盛和公司违约行为所致。

3.返还租金结论错误。部分考生答已支付的全部 18 万元应返还，或以不当得利为由主张全额返还，未识别继续性合同解除无溯及力、已履行部分无需返还，正确结论应是部分支持。

4.装修损失结论方向错误。部分考生误答不能得到支持，甚至擅自添加出租人未同意装饰装修这一题目不存在的前提，或将该损失误作订立履行合同的成本加以扣除，漏掉合同解除不影响违约责任、损失系违约行为所致两个采分点。

第四问：考查诉的分类。本问失分的主要原因在于：

1.解除合同之诉的类型判断错误。大部分考生误将其认定为形成之诉，混淆了普通形成权与形成诉权的差异。解除权属于普通形成权，可通过单方通知直接产生效力，诉讼并非创设解除效力的必要途径，仅用于确认已成立的解除状态。

2.缺少判断标准的说明。部分考生仅给出结论，未说明确认之诉需指向法律关系或状态的确认，也未说明给付之诉需指向特定给付义务。

3.考点识别不清。少部分考生将本题识别为考查诉的合并，整体作答偏离核心考点。

4.给付之诉说理不准。部分考生将返还租金、赔偿损失定性为给付之诉后，理由误写为违约责任或侵权责任，未落到要求被告履行特定给付义务这一判断标准上。

第五问：考查约定解除权的行使限制与违约责任的构成要件。本问失分的主要原因在于：

1.结论错误。少部分考生仅因华琪公司逾期开业达 15 日以上即认定盛和公司有权解除，忽略了约定解除事由系盛和公司自身未开发票所致。解除权人不得因自身过错导致的解除事

由主张解除。

2.遗漏赔偿损失请求分析。大部分考生仅针对解除合同一项请求展开论证，完全遗漏了对反诉中赔偿损失请求的分析，未核查华琪公司是否存在违约行为，也未结合盛和公司为根本违约方的事实判断其是否具备主张赔偿的主体资格。

3.反诉两项请求未拆分。多数考生仅就解除合同一项展开或笼统下一个结论，未将解除与赔偿损失分别判断，导致论证不完整。

4.概念误用。部分考生用先履行抗辩权、重复起诉等概念解释盛和公司的解除与索赔，未抓住约定解除事由系盛和公司自身所致、华琪公司并无违约行为两个关键。

第六问：考查反诉不予受理的救济方式。本问为开放式答案，失分的主要原因在于：

1.仅给结论未说理。部分考生仅给出“上诉”或“另行起诉”的结论，未说明任何理由。两种路径均需结合法律依据展开论证。

2.救济方式记错。个别考生误答复议，或将本问误作管辖问题作答，答成移送不动产所在地法院，完全偏离设问。

第七问：考查林木倾倒损害责任与不可抗力免责。本问失分的主要原因在于：

1.证明责任原则判断错误。部分考生误认为本题是无过错原则，而本案适用过错推定规则，管理人不能证明无过错即推定有过错，举证责任在被告。

2.不可抗力的说理不够充分。大部分考生没有围绕不可抗力的构成要件作答，未能联系材料说明损害由盛和公司未加固树木直接导致，台风并非损害的直接原因。

3.侵权类型定性不准。部分考生以安全保障义务、物业服务合同义务框架作答，未识别林木折断、倾倒或果实坠落损害责任这一特殊侵权类型。

4.抗辩理由绝对化。部分考生写不可抗力不是免责事由，表述过于绝对，未说明损害并非台风导致，而是未加固的不作为导致。

第八问：考查必要共同诉讼与当事人适格。本问失分的主要原因在于：

1.适格被告判断错误。部分考生误将顺昌公司是开发商等同于所有人或管理人，需承担林木损害责任，忽略了开发商在小区交付后并非当然的管理人或所有人，林木损害责任的适格被告应为林木所有人或管理人。

2.必要共同诉讼要件理解错误。部分考生称追加顺昌公司可更全面审理，混淆了普通共

同诉讼与必要共同诉讼，必要共同诉讼需诉讼标的的共同，本案不追加顺昌公司仍可完整审理。

3.理由偏离。部分考生结论虽对，但理由用无合同关系、无安全保障义务、已完成开发商权利义务、援引债权人代位诉讼混淆不同法律关系等替代了顺昌公司是开发商、并非折断林木的所有人或管理人这一关键点。

第九问：考查物件侵权的证明责任分配。本问失分的主要原因在于：

1.证明责任分配错误。部分考生错误要求王某证明盛和公司有过错，或将证明无因果关系的责任分配给盛和公司，混淆了原被告的证明义务边界。

2.证明要点与材料事实脱节。部分考生仅单纯罗列损害结果、无过错等抽象要点，未与材料中具体内容建立关联，分析浮于表面缺乏针对性。

3.未列证明责任框架。部分考生仅列材料具体内容，无损害结果、无过错等抽象要点，导致要件分析不完全。

4.说理不准确。个别考生将过错推定误写为无过错责任推定。

第十问：考查以物抵债协议的效力与商品房预售许可制度。本问失分的主要原因在于：

1.协议效力判断错误。大部分考生未抓取顺昌公司尚未取得满庭芳小区预售许可证的关键事实，错误将以物抵债协议认定为有效。涉及商品房权利转移的以物抵债协议，应参照适用商品房预售合同的效力规则。

2.逻辑链条断裂。部分考生虽识别出未取得预售许可证，但认为只是影响交付，未建立无预售许可证→协议无效→无权请求履行的完整逻辑论证，导致事实与法律后果脱节。

第十一问：考查以物抵债纠纷的管辖规则。本问失分的主要原因在于：

1.专属管辖误判。部分考生误将以房抵债纠纷直接等同于需适用不动产专属管辖，忽略了专属管辖仅适用于物权纠纷，本案为合同纠纷。

2.作答不完整。大部分考生未能正反结合作答，一种是只作答乙法院没有管辖权，未作答哪个法院有管辖权；另一种是只作答某个法院有管辖权，未能将有管辖权的法院答完整。

3.法律术语不准确。对于管辖权异议的处理，应使用裁定驳回这一与异议处理场景匹配的准确术语，部分考生使用了不规范的表述。

三、答题方式问题

1. 未用明确标识区分多项独立请求。许多考生第三问、第四问、第五问均涉及两项以上

独立的诉讼请求。未用（1）（2）等标识将多项请求区分开，而是混为一体呈现。阅卷需按问采分，这种作答方式易使阅卷人难以快速定位每项请求的分析要点，导致对应得分点被遗漏。今后凡涉及两项以上请求，应逐项标号、逐一分析。

2.仅给结论未说理，论证不完整。部分考生在第三问中对赔偿装修及设备损失的请求仅给出“可以得到支持”的结论；第六问中仅给出“上诉”这一结论，未补充任何关于“为何可以上诉”的理由。主观题作答须遵循结论+理由结构，每项结论后应至少写一句法律依据和一句案情对应。

3.分析未拆分，整体混为一谈。第五问中，盛和公司反诉包含“解除合同”与“赔偿损失”两项请求，未拆分而混为一谈，导致反诉请求的论证不完整。遇到包含多项请求的设问，应先在草稿纸上拆解为若干子问题，逐项作答后再整合结论。

4.案情事实与法律规则脱节。在分析证明责任时，仅单纯罗列损害结果、无过错等抽象要点，未与材料中具体内容建立关联，脱离材料的要点罗列使分析失去事实依托，缺乏说服力。

5.结论先行落实不到位。部分设问的答案开头缺乏明确结论，阅卷人需从论述中自行提炼观点。每一问首句应先给出判断，再展开分析。结论放在段首可提升阅卷效率。

6.畏难情绪导致作答空白。部分考生对多道题整题未作答。主观题只要写出结论和要点即可得分，即便不会完整论证，也应在每题先写明结论，切忌整题放弃。

7.擅自添加题目不存在的事实前提。个别考生在作答中自行添加出租人未同意装饰装修等题目并无记载的事实，导致结论偏离。作答应严格以题目给定的事实为依据，不得自行虚构或遗漏关键事实。

第二题

一、总体评价

从作答情况看，本题满分 56 分，得分普遍在 32-39 分，整体得分率在六成左右，难度中等偏上，区分度较为明显。本题以金凯公司的两笔融资为主线设置十一问，实体与程序交错，串起了让与担保的认定与优先受偿、不动产抵押合同未办理登记时的救济与房地一并抵押、保证责任的从属性、共同担保人之间的追偿、抵押权预告登记的效力、诉的合并、实现

担保物权案件的管辖与处理、仲裁协议对起诉的影响、委托诉讼代理人权限、二审对一审遗漏诉讼请求的处理等考点，对考生把担保制度和诉讼制度打通运用的能力要求较高。从各问答情况看，第十问（全权代理与认诺）答得最好，满分较多；第四问（保证责任的从属性）次之；第五问（共同担保人之间的追偿），较多考生不能把情形列全面；第七问（诉的合并）是失分最重的一问，对着判断要件掌握不到位。阅卷中出现的主要问题有：

1. 让与担保这个题眼没有认出来，前两问一起失守。第一问多数是把让与担保误判成了动产质押或者动产抵押，或者只答到“物保”或“非典型担保”这一层就停住了；同时，第一问的定性一偏，第二问的优先受偿往往跟着判断错误。

2. 开放性设问只答一条路，另一条整段漏掉。第三问问的是南海公司有权提出何种诉讼主张，可走的路有两条：请求补办抵押权登记，或者不办登记而直接请求就抵押财产变价受偿。相当一部分作答只写了其中一条，还有的干脆只作否定判断，说抵押权没设立就什么都不能主张。

3. 分情形讨论的题目少写、漏写情形。第九问考查仲裁协议对起诉的影响，要按起诉时是否声明、对方是否在首次开庭前提出异议分三种情形分别作答，但有多数考生只写了一种处理，绝大多数漏掉了“未声明且对方也未提异议，视为放弃仲裁协议、法院继续审理”这一种。

4. 程序性结论用错了术语，非诉程序和诉讼程序混着写。第八问实现担保物权属于特别程序，不符合法定条件的应当裁定驳回申请，但有作答写成不予受理、驳回起诉，甚至直接裁定拍卖、变卖。

5. 结论对，理由依据错误，出现混淆。这类情况在第二、四、五、七问中尤为集中：第二问有的结论是优先受偿，但理由却写在质权或者抵押权上；第四问明明考的是保证责任的从属性，却有考生转而去依据民间借贷的利率保护上限作答，把不同制度的判断标准混淆了；第五问部分考生结论是无权追偿，但理由却是奥莱公司没办抵押登记所以不是担保人；第七问个别考生结论是不能合并，理由却是提高审理效率、被告相同、两案有牵连这些非法定标准。

6. 存在漏答小问，处理结论写的不完整的问题。第六问和第八问都有两问，第八问较多考生都只答了管辖，把“法院应如何处理”整个空着；第十一问二审的处理是“裁定撤销原判、发回重审”，不少考生作答只写了“发回重审”四个字。此外，个别答卷出现整题空白，也有不少笔误，如把“利波公司”写成“立波公司”、“金凯”写成“鑫凯”、“吨”写成“顿”。多数考生态度认真，十一问均完整作答，这是值得肯定的。

二、知识点问题

第一问：考查让与担保的认定，核心是区分人保与物保、担保物权与非典型担保，并点明所有权是以指示交付的方式转移的。失分的主要原因在于：

1. 把让与担保误判成动产质押或者动产抵押。这是本问最集中的错误。动产质押要求交付占有，动产抵押走的也是担保物权的路子，但本案从头到尾没有办理任何登记，异丙醇也一直存放在辉达公司、没有现实地搬到利波公司手里，说明走的不是担保物权的路子。看到“名为买卖实为借款、把财产所有权形式上转给债权人”，就要往让与担保上靠，不要被“监管”“控制”这些字眼带去质押。

2. 只答到“非典型担保”这个上位概念就停住。部分考生作答方向没错，但没有再往下定到让与担保这一具体类型。

3. 认出了让与担保，却没有写出所有权是怎么转移的。金凯公司出具货权转移证明、辉达公司又向利波公司出具货权证明，所有权是以指示交付的方式转移的，依据是民法典第227条。

第二问：考查让与担保的优先受偿效力，重点是“公示完成”加“实现条件成就”两个要件。失分的主要原因在于：

1. 结论判反，写成无权优先受偿。多数与前一问的定性错误直接相关：第一问答成抵押，这一问就顺着去查有没有办理抵押登记；第一问答成质押，这一问就去找有没有现实交付。让与担保看的是有没有完成交付公示，和抵押登不登记不是一回事。

2. 公示方式说错或者说漏。有的作答说利波公司已经实际占有货物，可异丙醇一直在辉达公司仓库里，通过货权证明完成的是指示交付，并没有发生现实交付；有的只写“让与担保具有担保效力”，没有点出所有权已经通过货权证明转移、公示已经完成。

3. 漏掉“债务已经到期或者担保权实现条件成就”。题目里2019年10月金凯公司多笔债务逾期且无力偿还，把这个事实写进来，理由链条才算完整。

4. 理由停留在定性上，没有落到本案事实。个别作答引了《民法典担保制度解释》第68条，却没有把条文和“指示交付完成公示”“债务逾期条件成就”这两项本案事实对上，结论虽对，说理依然是空的。

第三问：考查不动产抵押合同有效但未办理登记时债权人的救济路径，以及房地一并抵押规则，属于开放型设问。失分的主要原因在于：

1. 两条路径只写了一条。抵押合同已经生效、抵押权尚未设立的，南海公司一方面可以请求奥莱公司补办抵押权登记，另一方面也可以不办登记而直接请求就抵押财产变价受偿，只是没有优先受偿的效力。两条路分开写，才能答完整，多数作答只写了其中一条。

2. 房地一并抵押漏掉，是本问最普遍的细节缺失。依据民法典第 397 条，以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押，未一并抵押的视为一并抵押。无论走哪条路径，登记的范围和受偿的范围都要把 A 宗地上的现有建筑物写进去，但多数作答从头到尾只写建设用地使用权。

3. 把“抵押权未设立”直接推成了“无权主张”。有的作答认出抵押权没设立、判断完全正确，却顺势得出南海公司什么都不能主张。未登记影响的是抵押权有没有设立，不影响抵押合同的效力，合同有效就有救济。

第四问：考查保证责任在范围上的从属性，重点是比较主债务与保证债务的责任范围。失分的主要原因在于：

1. 理由用错了制度，拿民间借贷的利率保护上限说事。这是本问最集中的问题。有的作答去查年利率是否超过同期 LPR 四倍、是否属于高利贷，但本案是信托贷款合同，考的是保证责任的从属性，和利率保护上限是两套规则。

2. 结论判反，认为按约定应当履行。个别作答认定保证合同是双方真实意思表示，就应当按 13% 的年利率履行，忽略了保证合同对主合同的从属性。连带保证、真实意思表示都不影响从属性，从属性优先于约定。

3. 个别作答审题不清，答错了设问。有作答通篇讲保证合同约定了仲裁条款、法院没有管辖权，那是第九问要解决的问题，第四问要看的是保证责任的范围。

第五问：考查共同担保中担保人之间的追偿规则，重点是《民法典担保制度解释》第 13 条的三种法定例外。失分的主要原因在于：

1. 三种法定例外没有逐条列全。最常漏的是“约定承担连带共同担保”这一条，也有漏“约定可以互相追偿及分担份额”的。

2. 没有先写“担保人之间原则上不得互相追偿”这句总起。不少作答一上来就排除例外，少了原则性表述这一层。

3. 被“奥莱公司撮合”这个干扰信息带偏。撮合只是介绍、促成签约的事实，既不等于约定了相互追偿，也不等于约定了连带共同担保，更不能替代“在同一份合同书上签字、盖

章或者按指印”这个要件。个别作答据此得出可以追偿的结论，整问判反。

4. 用与设问无关的理由作答。有的说奥莱公司的抵押权没登记所以奥莱不是担保人，可抵押合同自成立时生效，登不登记都不影响抵押人的身份；有的把新昌集团说成债务加入人；还有的把债权人选择向哪个担保人主张的权利与担保人之间的内部分摊搅在一起写。担保人之间能不能追偿，只看那三种法定情形。

第六问：考查借款合同的迟延履行与抵押权预告登记的效力，设问有两项诉讼请求，需要分开回应。失分的主要原因在于：

1. 第二问的结论错误，这是本问失分最集中的地方。依据《民法典担保制度解释》第52条，办理抵押预告登记后，建筑物已经办理所有权首次登记且不存在预告登记失效情形的，抵押权自预告登记之日起设立，华商银行有权优先受偿。不少作答写成不能优先受偿，理由是只办了预告登记、没办抵押登记。预告登记不是没办本登记就一律无效，非因权利人原因未办理的情况下它依然有效。

2. 预告登记失效的起算点算错了。预告登记失效是自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记；2020年10月办理的是建筑物所有权首次登记，它是抵押权能够设立的前提，不是失效的起算点。黄某自己拖延不办过户，只影响所有权转移，不能归责于华商银行，也不会导致预告登记失效。

3. 法定要件没有列全。第二问要写“建筑物已经办理所有权首次登记”“预告登记没有失效”“抵押权自预告登记之日起设立”这些要件，多数作答只点了一句“办理了预告登记”，另外没有展开。

4. 掺进了与设问无关的判断。有作答去讨论黄某是不是房屋所有权人、涉案房屋是不是唯一住房、借款期限20年是不是等于没有逾期，这些都不是判断抵押权能否设立的依据，写上去反而模糊了焦点。

第七问：考查诉的合并，需要分别从诉的主体合并和诉的客体合并两条线检验。失分的主要原因在于：

1. 结论判反，答成可以合并审理。近二十份作答栽在这里。两案虽然都牵涉金凯公司，但一个基于借款加让与担保，一个基于信托贷款加抵押保证，诉讼标的既不同一也不属于同一种类，且并非基于同一事实发生，不能合并。

2. 只否定了必要共同诉讼，忘了排除普通共同诉讼。有的作答说不属于必要共同诉讼就

收笔了，还要接着说明两案的诉讼标的连同“同一类型”都算不上，普通共同诉讼这条路同样走不通。

3. 漏掉“并非基于同一事实”这一层。诉的合并除主体合并这条线外还有客体合并，依据《民诉解释》第221条，只有基于同一事实发生的纠纷才可以合并审理。不少作答只写了诉讼标的那半句，这一层完全没有展开。

4. 用非法定标准说理。提高审理效率、节省司法资源、两案有事实牵连、被告相同、都是金钱债权、经当事人同意，这些都不是判断能否合并的法定标准。合并看的是诉讼标的是否共同或者同一类型、是否基于同一事实发生，其余说得再多也不得分。

5. 只写了“不能”两个字，理由一句都没有。有的作答结论正确，但整问只有一句话，既没分析诉讼标的，也没提是否基于同一事实。

第八问：考查实现担保物权案件的管辖法院与审查处理，属于实体与程序结合的考点，设问有两层。失分的主要原因在于：

1. 只答了管辖，把“法院应如何处理”这半问整个空着。这是本问最普遍的问题。题目问几问就答几问，哪怕没有把握也要先把结论写上，写错只是不得分，空着就彻底没有机会。

2. 处理方式用错了术语。实现担保物权是特别程序，经审查不符合法定条件的，法院应当裁定驳回申请，当事人可以向人民法院另行起诉。有的作答写成裁定不予受理，有的写成驳回起诉，还有的写成裁定拍卖、变卖担保财产。

3. 管辖规则用错。实现担保物权由担保财产所在地或者担保物权登记地的基层法院管辖，本案抵押权自始没有办理登记，不存在登记地，只能向A宗土地所在地的基层法院提出。有的作答写成被告住所地、合同履行地，或者定性为专属管辖、执行管辖、不动产纠纷管辖，方向都偏了。

4. 审题跑偏，按借款合同纠纷去分析管辖。个别作答通篇分析给付货币的合同履行地，答的不是题目问的实现担保物权案件的管辖。

第九问：考查有效仲裁协议对法院管辖权的排斥以及仲裁协议的放弃，属于分情形讨论的题目。失分的主要原因在于：

1. 只写一种情形，分情形讨论的意识不到位。这是本问失分的最主要原因。三种情形分别对应不同的处理：起诉时声明存在仲裁协议的，裁定不予受理并告知向甲仲裁委员会申请仲裁；起诉时未声明、对方在首次开庭前提交仲裁协议的，裁定驳回起诉；起诉时未声明、

对方在首次开庭前也未提出异议的，视为放弃仲裁协议，法院应当继续审理。

2. 不予受理与驳回起诉的适用场景写串。关键要看法院是什么时候知道存在仲裁协议的：起诉时就发现的裁定不予受理，受理后对方在首次开庭前提交的裁定驳回起诉。有的作答把两者颠倒，有的把第二种情形的前提写成被告提出管辖权异议。

3. 用“应诉管辖”解释第三种情形。仲裁协议排除的是法院的管辖权本身，应诉答辩不会让法院当然取得管辖权，正确的说法是“视为放弃仲裁协议”。

4. 结论整反，认为法院应当受理并审理。个别作答把仲裁协议的效力整个否定，还有的拿“一并起诉债务人和保证人时以主合同确定管辖”这套规则来回应，那是共同诉讼的管辖规则，解决不了仲裁协议排斥法院管辖权的问题。

第十问：考查委托诉讼代理人权限与认诺的概念。主要失分的原因在于：

1. 把“全权代理”当成了特别授权，结论答反。授权委托书仅写明“全权代理”而无具体授权的，属于一般授权，诉讼代理人无权代为承认、放弃、变更诉讼请求，无权进行和解、提出反诉或者提起上诉。

2. 只给结论，理由一句没有展开。有的作答只写了“无权”加“全权代理”四个字，既没有解释认诺是对对方诉讼请求的承认、需要特别授权才能实施，也没有引用《民诉解释》第89条，内容太单薄，哪怕补一句依据都能多拿分。

第十一问：考查一审判决遗漏诉讼请求时二审的处理方式。失分的主要原因在于：

1. 漏掉“裁定撤销原判”这半句，是本问最普遍的细节缺失。完整的处理是调解不成的，裁定撤销原判、发回重审，不是只写发回重审。

2. 跳过了调解这个前置环节。依据《民诉解释》第324条，对当事人在一审已经提出、原审法院未作审理判决的诉讼请求，二审法院应当先根据当事人自愿的原则进行调解，调解不成的才裁定撤销原判、发回重审。不少作答直接跳到发回重审，顺序写错了。

3. 两层审级利益的理由没有分开写。二审就遗漏的这项请求组织调解时无须考虑审级利益，因为调解以双方自愿为基础，不存在法院替当事人作决定的问题；调解不成就必须发回重审而不能由二审直接改判，正是为了维护当事人的审级利益，让这项请求还能经过两级法院审理。多数作答只写了发回重审这个动作，理由没交代。

4. 救济方向反了。有的作答看到了一审漏判这个事实，定位很准，却得出维持原判、驳回上诉的结论。看到一审漏了某项诉讼请求，先想调解和发回重审，抵押权设不设立是另一

回事，漏判本身是程序问题。

三、答题方式问题

1. 漏答分层情形，没能根据分数进行情形数预判。比如第九问6分给出了起诉时是否声明、对方是否在首次开庭前提出异议两条线索，三种情形一一对应不予受理、驳回起诉、继续审理。建议动笔前先在草稿上把情形列全，再逐条写结论和依据，写完后回看设问，对照检查有没有漏掉哪一种。

2. 程序性结论没用对术语，把诉讼程序和非诉程序混着写。实现担保物权是特别程序，结论是裁定驳回申请；起诉不符合条件才用不予受理，诉讼里才用驳回起诉。答题时先定程序性质，再选处理方式。

3. 判断标准用主观标准代替法定要件。第七问能不能合并，只看诉讼标的是否共同或者同一种类、是否基于同一事实发生，提高审理效率、两案有牵连、被告相同、当事人同意都不是法定标准。记不准时先把法定要件默一遍，再往案情上套，比泛泛说理有用得多。

4. 没有问几问答几问，处理结论写得不完整。第八问有很多考生只答了管辖，把“法院应如何处理”整个空着；第十一问二审的处理是“裁定撤销原判、发回重审”，只写发回重审要丢分。遇到分两问的题目，先在心里记住问了几问，把每一问的结论都写上；遇到调解不成发回重审这类复合处理，把每个动作都写全，实在来不及就先写结论再补理由。

5. 出现主体错误、错别字等笔误。本次作答中出现了把“利波公司”写成“立波公司”、“金凯”写成“鑫凯”、“吨”写成“顿”、“仲裁委员会”写成“仲裁微会员”等笔误，也有句子写到一半就断了的情况。最后留两分钟通读一遍，重点检查当事人名称、法条名称和关键数字，可以避免这类不必要的失分。

6. 存在空白作答的情形。主观题即便拿不准，也要写出基础结论加一两条理由，争取踩到部分采分点，直接放弃整问是最不划算的。